

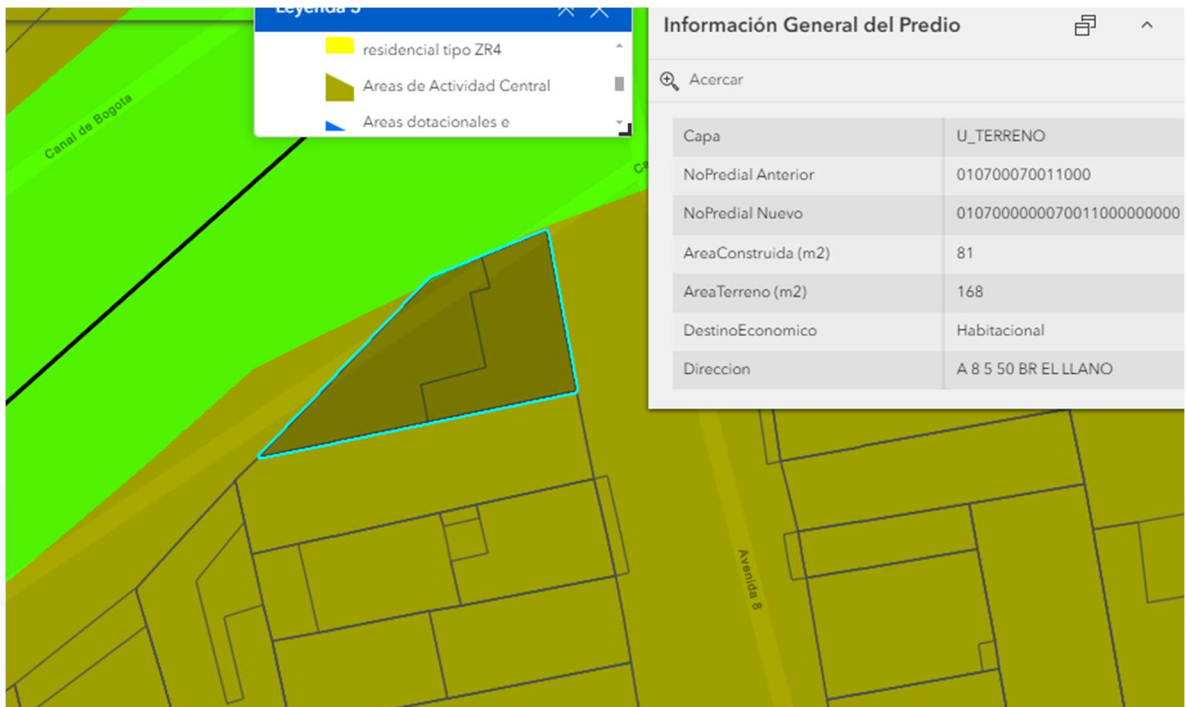
Fecha: 14 de marzo de 2024	Informe técnico: L-030
De: Técnico. Ing. LINA MARÍA ROJAS AGELVIS.	
Para: Arq. OSCAR GRANADOS RAMIREZ. - Sub-Director Administrativo Área Gestión Control Físico y Ambiental	
Referencia: Oficio con referencia Radicado No. 2024116000059293 de fecha 06/02/2024.	
Solicitante: Doctor MIGUEL ARMANDO CASTELLANOS SERRANO - Secretario de Despacho, Secretaría de Gobierno.	
Correo: <a href="mailto:secretaria.gobierno@cucuta.gov.co">secretaria.gobierno@cucuta.gov.co</a>	

## OBSERVACIONES GENERALES

De acuerdo al oficio de la referencia, donde solicita designación de Profesionales, acompañamiento realización actividad de campo liderada por Secretaría de Gobierno, realizada el día 07 de marzo a los establecimientos que se encuentran abiertas al público conjunto al grupo de la Policía Nacional de Colombia asignado y coordinado por el mayor Francisco Rojas, delegados de la Secretaria de Gobierno y subsecretaria de concertación ciudadana.

Para la competencia del Departamento Administrativo de Planeación por medio de la Subdirección de Control Físico y Ambiental, se procede a realizar la caracterización de cada uno de los establecimientos, y después se emiten consideraciones técnicas sobre el Uso de Suelos y sobre las Licencias de Construcción o de Adecuación en el sector en el que se encuentran ubicados los establecimientos.

### ESTABLECIMIENTO “JHOEL Y VICTORIA”

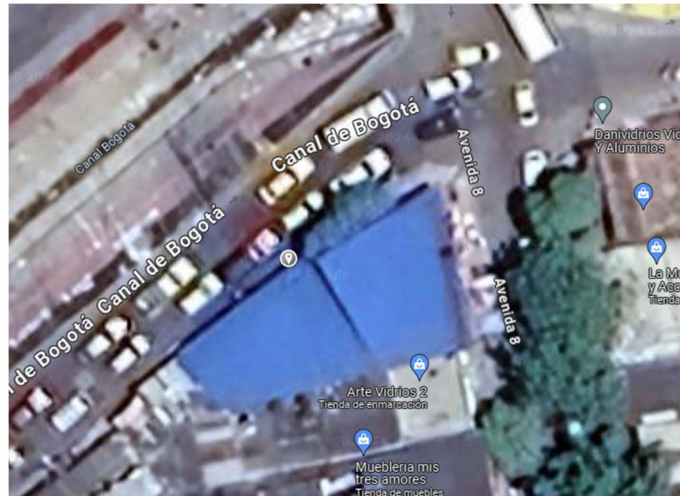


**Localización del predio 010700070011000 en la plataforma SIG – ArgGis enterprise alcaldía de San José de Cúcuta**

Se realiza la revisión de las coordenadas para constatar la ubicación del inmueble y se localiza el lugar exacto donde funciona dicho establecimiento en la plataforma SIG – ArgGis enterprise alcaldía de San José de Cúcuta, donde se identifica el predio con código catastral 010700070011000, con dirección catastral A 8 5 50 BR EL LLANO, de acuerdo a la información contenida en la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta en el módulo predial figura registro a nombre de PEDRO JOSE MORALES GARNICA, donde se observa varios establecimientos sobre el inmueble sin desglobe.

Ficha catastral	Nombre
010700070011000	PEDRO JOSE MORALES GARNICA
Dirección	Estrato
A 8 5 50 BR EL LLANO	1
Área	Área construida
168	81

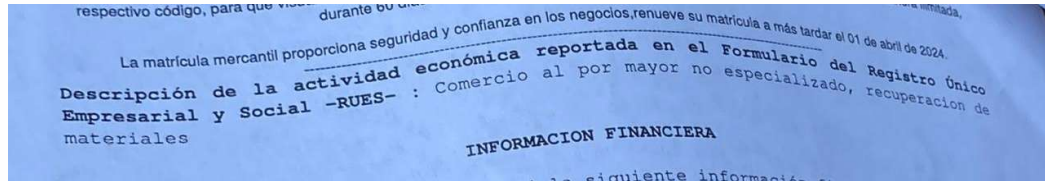
*Fuente: Información modulo predial del municipio*





*Imagen Georreferenciación Google Maps*

<b>Coordenadas Geográficas</b>	<b>Latitud:</b> <a href="#">7.890881</a>	<b>Longitud:</b> <a href="#">-72.508012</a>
<b>Establecimiento con Razón Social</b>	JHOEL Y VICTORIA	
<b>Propietario o encargado del Establecimiento</b>	JEAN CARLOS ARROYO GARCIA	
<b>Dirección Catastral</b>	A 8 5 50 BR EL LLANO	
<b>Uso del Suelo Presentado</b>	CUS – 0495 – 2022 DE FECHA 17/05/2022	
<b>Licencia de Construcción o Adecuación</b>	NO SE PRESENTA	
<b>Uso del suelo urbano</b>	ÁREAS DE ACTIVIDAD CENTRAL	

Según Cámara de Comercio aportada para el predio, en el apartado CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ECONOMICAS CIU, figura la ACTIVIDAD PRINCIPAL CODIGO CIU: G4690 con descripción de la actividad económica reportada como: COMERCIO AL POR MAYOR NO ESPECIALIZADO, RECUPERACION DE MATERIALES.



Con respecto a la actividad económica denominada “RECUPERADORA”, se observa en sitio la ACUMULACIÓN DE ELEMENTOS USADOS Y CHATARRA, la Policía Nacional requirió los respectivos documentos de acuerdo a la Ley 1801 de 2016, siendo presentado por el señor JEAN CARLOS ARROYO GARCIA Concepto de uso de suelo CUS – 0495 – 2022 DE FECHA 17/05/2022 para el predio con identificación catastral 010700070011000; no se presenta licencia de adecuación expedida por la Curaduría Urbana.

 <p>Alcaldía San José de Cúcuta</p>		<p>SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO</p> <p>CONCEPTO DE USO DE SUELOS</p>		<p>Versión: 1</p>
<p>Macroproceso: Gestión Estratégica</p>		<p>Proceso: Gestión de Direccionamiento estratégico</p>		<p>Fecha: Junio 2011</p>
<p>1/12 CUS-0495-2022</p> <p>San José de Cúcuta, mayo 17 de 2022</p>		<p>Subproceso: Gestión de Planeación</p>		
<p>NOMBRE DE QUIEN HACE LA SOLICITUD: JEAN CARLOS ARROLLO GARCIA</p> <p>CORREO ELECTRÓNICO: JEANARROLLO77@GMAIL.COM</p> <p>REFERENCIA: Solicitud Concepto de Uso de Suelo - Número de Solicitud 20233 de 20 de abril de 2022</p> <p>NÚMERO DE VERIFICACIÓN DE LA SOLICITUD: Valide la autenticidad de este documento ingresando al sitio web <a href="https://oficinavirtualcucuta.co/Tramites/Index">https://oficinavirtualcucuta.co/Tramites/Index</a> con el número de verificación i9KTT1Stsa20233</p>				
<p>DIRECCIÓN DEL PREDIO</p>		<p>A 8 5 50 BR EL LLANO</p>		
<p>NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL</p>		<p>010700070011000</p>		
 <p><b>Usos del Suelo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Comercial y de Servicios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corredor Arterial</li> <li>Corredor Zonal</li> <li>Zona Central</li> <li>Zona Multiple</li> <li>Zonas de Servicios Recreativos</li> </ul> </li> <li><b>Industrial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area Industrial</li> </ul> </li> <li><b>Dotacional e Institucional</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Areas dotacionales e institucionales</li> </ul> </li> <li><b>Residencial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area de actividad residencial tipo ZR1</li> <li>Area de actividad residencial tipo ZR2</li> <li>Area de actividad residencial tipo ZR3</li> <li>Area de actividad residencial tipo ZR4</li> </ul> </li> <li>Zonificación Ambiental: <ul style="list-style-type: none"> <li>POMCA Río Pamplona</li> <li>POMCA Río Zulia</li> </ul> </li> </ul> <p>MAPA 31. USOS DEL SUELO URBANO PREDIO «PREDIO»</p>				
<p>AS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.</p>				
<p>ZONA DE ACTIVIDAD : Definición de asignación de uso por área de actividad</p>			<p>AREA DE ACTIVIDAD : ZONA CENTRAL</p>	
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</p>				

Revisado concepto de Uso de Suelo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el Anexo 3.1 “Usos Establecidos por Área de Actividad y Zona” del POT, en las categorías de **USO** relacionados para esta zona, no se encuentra contemplada y/o descrita el tipo de actividad económica denominada **“RECUPERADORA”** para esta **ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL**.

Los conceptos de uso del suelo que expide el despacho no viabilizan el uso del suelo en un inmueble determinado, puesto que solo ilustra al particular con relación a las disposiciones que rigen el sector donde se ubica el predio, pero no da pronunciamiento sobre la idoneidad de la edificación para soportar el uso que se pretende desarrollar, esta idoneidad solo la acredita la correspondiente licencia de construcción o adecuación que expiden las entidades competentes, en este caso las Curadurías Urbanas de cada Municipio). (Fallo del Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Cuarta – marzo 01 de 2002).

### Anexo 3.1 “Usos Establecidos por Área de Actividad y Zona” del POT

1. Comercial y de servicios					
Área de actividad	ZONA CENTRAL				
Zona	Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores: Manzanas ubicadas entre: Diagonal Santander - Avenida 0 - Calle 13- Avenida 12 – Canal Bogotá				
	Uso	Tipo	Escala		
USOS PRINCIPALES	Residencial	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar Tipo ZR-3			
		Vivienda de Interés Social			
	Comercial	USO DOMESTICO		Vecinal y zonal	
		COMERCIO GENERAL		Zonal, Metropolitana	
		COMERCIO AL POR MAYOR		Zonal y metropolitana	
		COMERCIO ASOCIADO AL SECTOR AUTOMOTRIZ *No se permitirá esta actividad para un área de (8) ocho manzanas alrededor del Parque Santander, y colindantes a áreas de tipo dotacionales, salud, educación y las previstas en las normas particulares para edificaciones.		Vecinal , Zonal y metropolitana	
		COMERCIO DE LICORES		Vecinal , Zonal	
		AGRUPACIONES COMERCIALES		Vecinal , Zonal, Metropolitana	
		Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		Vecinal
	PARQUEADERO			Vecinal ,Zonal, Metropolitana	
	CAFETERIAS RESTAURANTES			Vecinal , Zonal	
	SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL			Vecinal	
	ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES			Zonal	
	ALOJAMIENTO Y HOTELES			Zonal	
	ENTRETENIMIENTO,ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS			Vecinal	
	CORREO Y TELECOMUNICACIONES			Vecinal , Zonal	
	INTERMEDIACIÓN FINANCIERA			Vecinal y zonal	
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS (OFICINAS)			Vecinal y zonal	
	Dotacional		SERVICIOS SOCIALES		Vecinal , Zonal y Metropolitana
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS		Vecinal , Zonal y Metropolitana	
		SERVICIO A LA COMUNIDAD		Vecinal , Zonal, Metropolitana	
		DE SEGURIDAD		Vecinal , Zonal, Metropolitana	
		RECREATIVOS PUBLICOS		Vecinal , Zonal, Metropolitana	
	Industrial	ARTESANAL		Bajo Impacto	
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES		Bajo y Medio Impacto	
		FABRICACIÓN DE MUEBLES		Bajo impacto	
		ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESION Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES		Bajo y Medio impacto	
		CALZADO		Bajo Impacto	
	USOS COMPLEMENTARIOS	Uso	Tipo	Escala	
		Comercial	VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES		Zonal
			ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		Zonal, Metropolitana (*)
		Servicio (*No se autoriza en predios colindantes con usos residenciales o dotacionales)	SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL		Zonal
SERVICIOS VETERINARIOS				Vecinal , Zonal	
ALOJAMIENTO Y HOTELES				Metropolitana	
ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS				Zonal	
CORREO Y TELECOMUNICACIONES				Metropolitana	

		MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPOS PESADOS	Zonal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS (OFICINAS)	Metropolitana
		SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
<b>Dotacional</b>		EDUCACION	Vecinal , Zonal y Metropolitana
		SALUD	Vecinal , Zonal y Metropolitana
		CENTROS DE CULTO	Vecinal /Zonal
<b>Industria</b>		ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal
		INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACION	Bajo impacto

En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados cosecheros o mercados campesinos.

### Registro Fotográfico




Técnico. Inga. **LINA MARÍA ROJAS AGELVIS**  
Subdirección Administrativa Área Gestión Control Físico y Ambiental